Estado do Rio de Janeiro
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DO 2º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
(Rua General Dionísio, nº 764, Sala 203, 25 De Agosto)
E-mail: dcx02jeciv@tjrj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO e INTIMAÇÃO com o prazo de 05(cinco) dias, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial movida por ALVARO HENRIQUES SIMÕES (Adv. Dr. JOSÉ NOGUEIRA D'ALMEIDA, OAB/RJ 27.458 e Drª VIVIANE ALVES PINTO, OAB/RJ 137.408) em face de RAPHAEL MATHEUS BATISTA DOS SANTOS PEREIRA e BERNADETE BATISTA DOS SANTOS, processo nº 0037055-82.2021.8.19.0021, passado na forma abaixo:

O Juízo de Direito da Vara acima, FAZ SABER, a quaisquer interessados, especialmente a RAPHAEL MATHEUS BATISTA DOS SANTOS PEREIRA e BERNADETE BATISTA DOS SANTOS, que foi designado **LEILÃO ELETRÔNICO,** estando aberto para lances através do site **www.depaulaonline.com.br, a partir da publicação deste Edital, encerrando-se o primeiro leilão no dia 01/12/2026, a partir das 15,00h**, por valor igual ou superior ao da **avaliação** de **R$140.000,00** (cento e quarenta mil reais), e não havendo licitantes, **estará reaberto para lances** pela **Melhor Oferta,** através do site acima, encerrando-se o **segundo leilão** no dia **15/12/2026, a partir das 15,00h** de forma **online**, pelo Leiloeiro Público Oficial, **LUIZ TENORIO DE PAULA**, Matricula n° 19 da JUCERJA**,** devidamente cadastrado no TJRJ, com escritório na Rua da Assembleia, nº 93, Gr. 1104, Centro, Rio de Janeiro, RJ, tel.: (21) 2524-0545/ 99954-2464, e-mail: depaula@depaulaonline.com.br, para ser apregoado e vendido o bem descrito e avaliado às fls. 260, constituído de: **Apartamento 102-A, do Edifício de Varsovia na Av. Dr. Manoel Telles, n° 648, Centro, Duque de Caxias – RJ**, com uma área construída de 52,79m², servidão comum de 9,73m², e a respectiva fração ideal de 0,0214 da totalidade do terreno com a área de 1.122,00m², constituído dos lotes 13 e 14 da quadra 46, confrontando o lote 13 de um lado com o lote 14 e do outro com terreno de José Simões Loureiro ou sucessores. O apartamento é de fundos e o trecho da Av. Manuel Teles em que está localizado o prédio sofre com inundações e fica bem próximo da Comunidade Vila Ideal. **Matriculado** no Cartório do **6º Ofício** do Registro de Imóveis de Duque de Caxias, sob o nº **4.753-A.** Consta na **R-2** PENHORA destes autos. Inscrito na **PMDC**, sob o nº 1013339, Cadastro 1.1.146.010.002, onde constam débitos de

IPTU, referentes aos exercícios de 2016, 2024 e 2026, no montante de R$1.337,23 (hum mil, trezentos e trinta e sete reais e vinte e três centavos), mais acréscimos legais. Inscrito no **CMBERJ** sob o nº 1863179-6, onde constam débitos de FUNESBOM referentes aos exercícios de 2021 a 2025 no montante de R$ 744,91 (setecentos e quarenta e quatro reais e noventa e um centavos). O imóvel será alienado livre de todos os ônus, os quais ficam subrogados no preço, inclusive débitos de IPTU, CONDOMÍNIO e TAXAS, não sendo transferido nenhum débito do imóvel ao arrematante, nos termos do art. 908 do CPC, e por se tratar de aquisição originária. Os executados foram intimados da penhora nos autos. Edital na íntegra no Cartório, publicado no site www.depaulaonline.com.br e no site www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br, ficando o executado e demais interessados intimados da hasta pública pela publicação deste. **Regras de Participação *On-line*: 1)** Realizar cadastro prévio no site: www.depaulaonline.com.br, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site dos leiloeiros); **2)** Aceitar os termos e condições do contrato; **3)** Criar uma senha, pessoal, intransferível e de sigilo obrigatório, mediante a qual será realizada a certificação eletrônica e obtidos lances que serão de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; e **4)** Instalar proteção antivírus e *firewall* e adotar todos os mecanismos de segurança contra invasões. **5)** A participação no leilão, por meio da formulação de lances, implica na aceitação integral e irretratável dos termos e condições do Contrato de Participação em Pregão Eletrônico.**6)** Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. **7)** Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. **8)** Para que todos os "Usuários" interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances, o relógio retroagirá a cada lance efetuado próximo do fechamento. Ultrapassado o tempo determinado sem novos lances, o "Usuário" que efetivou o último lance será o arrematante. Ciente os licitantes que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Arrematação à vista ou a prazo de até **sete dias** mediante caução de 20% do valor da arrematação, acrescida de 5% de comissão do leiloeiro à vista a ser pago diretamente ao Leiloeiro, assim como de 5% (cinco por cento) do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente., e custas de cartório de 1% (um por cento) até o limite máximo permitido de R$ 649,15 (seiscentos e quarenta e nove reais e quinze centavos); e 2% sobre o valor da avaliação, de remuneração

ao Leiloeiro, no caso de adjudicação ou remição da execução, após a publicação deste edital. Fica autorizado o Leiloeiro a deduzir do produto da venda o valor correspondente as despesas com o processamento do leilão. Caso o lance vencedor seja do arrematante que ofertou pela internet, o valor do saldo da arrematação deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil S.A. (obtida através do site www.bb.com.br), nos prazos previstos acima, bem como deverá ser depositado na conta corrente do Sr. Leiloeiro o valor das despesas deduzidos do valor da arrematação e a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do termino do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED. Decorridos o prazo sem que o(s) arrematantes(s) tenha(m) realizado o(s) depósito(s), tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Ciente os interessados que o não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, o arrematante ficará condenado ao pagamento de 20% do valor da arrematação e 5% de comissão ao leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, não sendo admitido participar o arrematante remisso. Rio de Janeiro, aos trinta e um dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis. APARECIDA DE FÁTIMA FERREIRA COSTA. Chefe de Serventia, Mat. 01-90811.